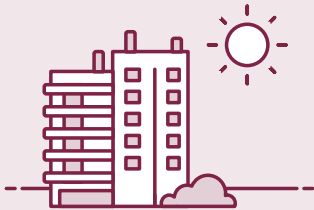


Затишний будинок від GESOBAU

Життя без клопоту

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



ЛАСКАВО ПРОСИМО В GESOBAU

Ви тільки що знайшли свою квартиру або нещодавно переїхали? Це короткий посібник допоможе вирішити будь-які питання, які можуть у вас виникнути. Тут ви знайдете інформацію про договір оренди житла, правила заселення та проживання.

Ваше GESOBAU



1	Мій новий будинок	СТР. 4
2	Короткий контрольний список для заселення ..	СТР. 8
3	Правила проживання	СТР. 10
4	Питання про оренду	СТР. 14
5	Алфавіт орендаря	СТР. 16
6	Контактні дані GESOBAU	СТР. 20

1

МІЙ НОВИЙ БУДИНОК

Здійснилося! Зовсім скоро я переїду в нову квартиру.
Але спочатку треба зробити дещо ще.

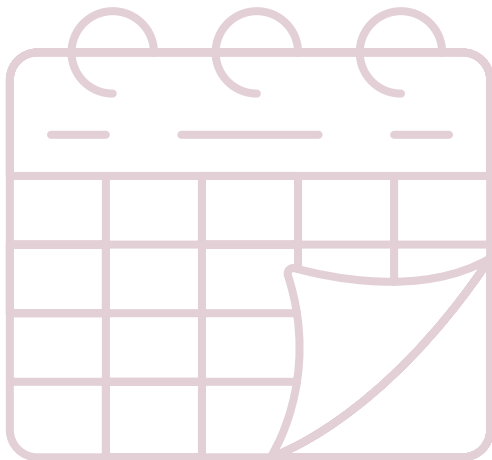




ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛА

Треба підписати договір оренди житла. Зазвичай це робиться в головному офісі GESOBAU в районі Панків в Берліні. Домовласник зателефонує мені, щоб призначити дату. При підписанні повинні бути присутніми всі сторони.

У виняткових обставинах договір оренди може бути відправлений поштою. У цьому випадку його також повинні підписати всі сторони.



ДОГОВІР ОРЕНДИ МІСТИТЬ НАСТУПНУ ІНФОРМАЦІЮ:

- Крім базової (чистої) орендної плати, мені також потрібно сплатити всі комунальні послуги (наприклад, опалення та гарячу воду) та витрати на обслуговування.
- Орендна плата повинна вноситися вчасно і в повному обсязі не пізніше третього робочого дня кожного місяця.
- Необхідно буде дозволити GESOBAU знімати орендну плату з мого банківського рахунку. Мандат SEPA (дозвіл на безакцептне списання коштів з мого рахунку через систему єдиного європейського платіжного простору) гарантує, що я завжди буду оплачувати оренду своєчасно.
- Мені необхідно буде внести заставу за свою квартиру. Я внесу його до заселення. Цю заставу мені повернуть після виселення за умови, що в квартирі нічого не буде пошкоджено. Також будуть перевірені будь-які невикладені суми. Заставу можна внести трьома частинами. Перша частина повинна бути внесена до початку терміну оренди.
- Мені не дозволяється щось переробляти в своїй квартирі. Якщо я хочу щось змінити в ній, мені необхідно заздалегідь запитати дозволу у домовласника.
- Про свій намір розірвати договір оренди слід повідомити за три місяці

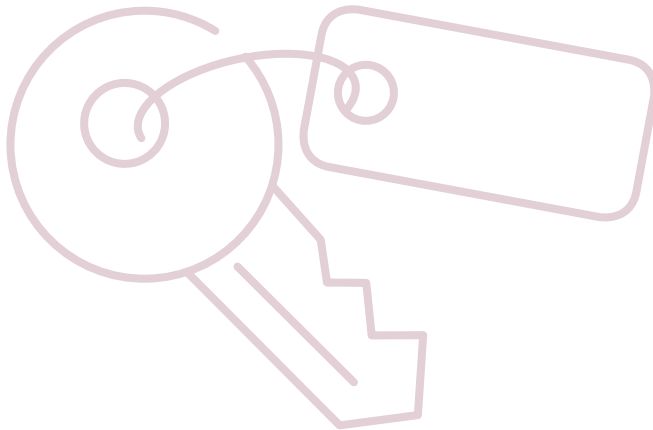
до передбачуваної дати розірвання. Повідомлення має бути надано в письмовій формі в кінці місяця. На його підставі домовласник підтвердить розірвання договору.

ПЕРЕДАЧА КВАРТИРИ

- Мій домовласник призначить мені зустріч для передачі квартири.
- У процесі передачі квартири я отримаю ключ від неї.
- При передачі готується звіт, де відзначається, чи все в порядку з житлом. Я оглядаю квартиру, а орендодавець записує всі важливі моменти в протокол передачі житла. Наприклад: вікна, двері та підлога чисті і не пошкоджені. Як правило,

стіни пофарбовані. У звіт включаються всі поточні показання лічильників.

- У звіті також вказується, скільки ключів я отримую.
- Ми з домовласником підписуємо акт передачі, один екземпляр якого віддають мені. Я можу прийти на цю зустріч з іншою людиною, яка буде допомагати мені, наприклад, з перекладом на українську мову.



2

КОРОТКИЙ КОНТРОЛЬНИЙ СПИСОК ДЛЯ ЗАСЕЛЕННЯ

Переїзд в нову квартиру може викликати багато емоцій. У цій ситуації легко що-небудь упустити. Тут стане в нагоді цей невеликий контрольний список.



ЗАРЕЄСТРУВАТИ НОВУ АДРЕСУ

Мені необхідно зареєструвати свою нову адресу у відповідній службі за місцем проживання протягом двох тижнів. Я отримаю від GESOBAU відповідний документ.

ЗАРЕЄСТРУВАТИ ЛІЧИЛЬНИКИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЇ ТА ГАЗУ

Мені також необхідно оформити послуги постачання електроенергії (а також газу і води, якщо може бути застосовано) на своє ім'я в обраній мною організації. Для цього я використовую показання лічильника, зняті разом з домовласником під час передачі квартири і записані в звіті про передачу.

ОПЛАТИТИ ПОСЛУГИ ТЕЛЕБАЧЕННЯ І РАДІО

З кожної квартири стягується обов'язковий збір за послуги телебачення і радіо, відомий як «Rundfunkbeitrag». Деякі люди можуть звільнитися від нього, наприклад, на підставі довідки з центру зайнятості (Jobcenter). Додаткова інформація про цей збір розміщена на сайті www.rundfunkbeitrag.de

ПОВІДОМИТИ АДРЕСУ

Мені необхідно повідомити свій банк, страхові компанії, роботодав-

ця, школу/дитячий сад, сім'ю і друзів про свою нову адресу. Для цього можна замовити в поштовому відділенні послугу пересилання кореспонденції. Це означає, що моя пошта буде відправлятися на нову адресу, навіть якщо в листі вказано стару адресу; цією послугою можна користуватися кілька місяців.

ОФОРМИТИ СТРАХОВКУ

Найбільш важливі види страхування для орендарів житла:

Страхування відповідальності за нанесення збитку третій особі

Ця страховка дуже стане в нагоді на випадок, якщо я щось випадково зламаю. Вона допомагає відшкодувати збиток, нанесений мною третім особам. Наприклад, якщо я забуду вимкнути кран у ванній, я затоплю свою квартиру, а також квартири на нижніх поверхах. Це може дуже дорого мені обійтися.

Страхування домашнього майна

Страхування домашнього майна охоплює все, що є в моїй квартирі і в моєму підвалі. Поліс страхування домашнього майна допоможе, якщо мою квартиру обікрали, поки мене не було вдома.

3

ПРАВИЛА ПРОЖИВАННЯ

Ці правила є невід'ємною частиною мого договору оренди. Вони важливі, оскільки я живу в будинку, де живе багато різних людей: літніх і молодих, іноземців, сімей з дітьми, пар, студентів, власників домашніх тварин.



ГОСТІ

- Мені дозволено приймати гостей у себе вдома. Важливо пам'ятати, що мої гості теж повинні дотримуватися правил проживання.
- Якщо мій гість зупиняється у мене на термін більше шести тижнів, необхідно повідомити про це домовласник.
- Якщо я планую взяти собі на тривалий термін квартиранта або зняти житло спільно з іншим людиною, слід заздалегідь запитати дозволу у домовласника.



ВЕЧІРКА

- Якщо я хочу влаштувати вечірку, наприклад, з приводу дня народження або новосілля, необхідно вивісити оголошення в будинку, щоб попередити своїх сусідів.
- Я попрошу своїх гостей бути уважними і нікому не заважати.

ТЕЛЕБАЧЕННЯ

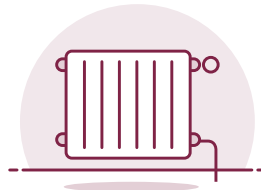
- Мені не потрібні спеціальні антени від GESOBAU. І мені не дозволено встановлювати супутникову антену.
- У більшості випадків в квартирах Gesobau телебачення вже підключений. Я можу уточнити у свого менеджера по роботі з клієнтами, послугам яких постачальників телебачення користується GESOBAU.

ВЕНТИЛЯЦІЯ ТА ОПАЛЕННЯ

Вологе повітря необхідно відразу ж виводити з квартири, інакше може утворитися цвіль. Волога в повітрі утворюється при приготуванні їжі, миття посуду, прийняття душу або ванни.

Ось кілька простих правил:

- Від двох до чотирьох разів на день повністю відкривати вікна.
- Під час провітрювання кімнати відключати опалення.
- Обігрівати всі кімнати до достатньої і рівномірної температури.
- Оптимальна температура становить від 20 до 21 градуса за Цельсієм для житлових кімнат і від 18 до 19 градусів за Цельсієм для коридорів, спальень і кухонь.





СМІТТЯ

Я буду викидати сміття відповідно до контейнерів у зоні для сміття. Він не повинен лежати поруч зі сміт-тевим контейнером або на підлозі. Також мені не дозволяється викидати сміття в унітаз або в умивальники. Важливо сортувати сміття, щоб берегти ресурси і навколишнє середовище.

Це означає, що:

- Паперові відходи відправляються в синій контейнер.
- Харчові відходи відправляються в коричневий контейнер Biogut.
- Перероблювані матеріали, такі як пластик, відправляються в жовтий контейнер.
- Решта сміття відправляється в чорний контейнер.
- Скло відправляється в контейнер для скла.
- Для утилізації великих відходів і за забруднюючих речовин я буду звертатися в центр BSR (BSR-Recyclinghof).

Додаткову інформацію про сортування сміття можна знайти в пам'ятці для мешканців.

ТИХА ГОДИНА

У певні проміжки часу не дозволяється шумити, де б то не було (у своїй квартирі, в коридорі або у дворі):

- Щодня з 13:00 до 15:00 і з 20:00 до 7:00; це час тиші.
- Особливо важливо дотримуватися тиші по неділях і в святкові дні.

У цей час я роблю тихіше музику і телевизор і не користуюся пральною машиною, машиною або пилососом.

РОЗІРВАННЯ ШЛЮБУ/РОЗІРВАННЯ ВІДНОШЕНЬ/РОЗІРВАННЯ СПІЛЬНОГО ПРОЖИВАННЯ

- Якщо я знімаю житло спільно з іншою людиною або живу в квартирі на кілька орендарів, договір оренди повинен підписати кожен, хто там проживає.
- Якщо хтось із таких людей хоче виселитися, мені необхідно повідомити GESOBAU про це рішення. Відповідальність за квартиру несе кожна людина, яка підписала договір оренди.



БЕЗПЕКА

Я уважно ставлюся до питань безпеки. Це означає, що:

- Я не буду залишати речі в коридорі. Сходи-це шлях евакуації. У кожного мешканця повинна бути можливість безперешкодно використовувати їх у надзвичайній ситуації.
- Я не буду зберігати в підвалі легкозаймисті речовини, такі як бензин або машинне масло.
- За правилами проживання не дозволяється використовувати гриль на балконах, терасах або лоджіях. Запах від нього може заповнити незручність іншим мешканцям, а сам гриль створює підвищену небезпеку пожежі.

Про всі поломки і несправності я буду повідомляти GESOBAU через програму GESOBAU Berlin або через менеджера житлового комплексу.

ДОМАШНІ ВИХОВАНЦІ

Мені дозволяється тримати в квартирі домашнього вихованця. Перш ніж завести вихованця або заселитися з ним, я запитаю GESOBAU про правила щодо додомашніх тварин.

Що мені слід знати:

- Якщо я переїжджаю з собакою, потрібно письмовий дозвіл домовласника. Необхідно надати домовласникові наступну інформацію: порода, кличка, дата народження, номер мікрочипа, розміри і фотографія домашньої тварини.

Я додам до своєї заяви наступні документи:

- Копія свідоцтва про страхування цивільної відповідальності власників собак
- Копія реєстрації в податковій інспекції (номер платника податків)

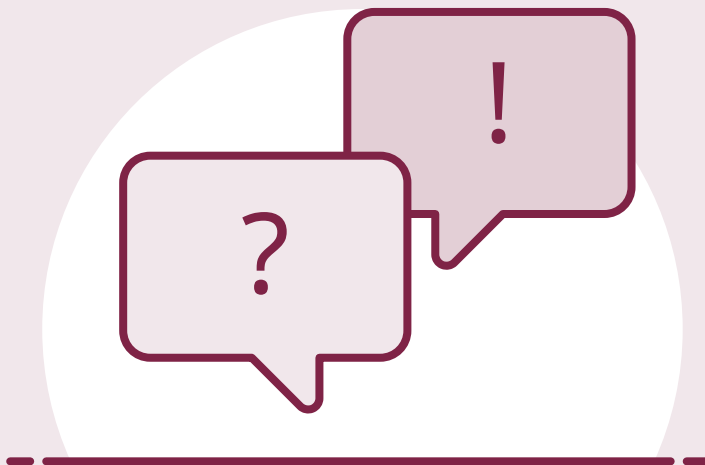
На території житлових об'єктів GESOBAU собаки повинні бути завжди на повідках. Якщо у мене є вихованець, я несу відповідальність за його хорошу поведінку і підтримання чистоти.



4

ПИТАННЯ ПРО ОРЕНДУ

Існує кілька міфів на цю тему.
Ми розповідаємо про найбільш поширених з них.



У домовласника є запасний ключ.

Ні. У домовласника немає запасного ключа, він не може увійти в мою квартиру самостійно або без попередження.

Від оренди можна відмовитися в будь-який момент.

Ні. Необхідно відповідним чином повідомити домовласника. Перш ніж виселитися, мені необхідно обов'язково дочекатися закінчення періоду, зазначеного в повідомлення.

Як тільки я виселюся, можна більше не вносити орендну плату, а також не оплачувати комунальні послуги та послуги по обслуговуванню.

Ні. Необхідно в обов'язковому порядку сплатити витрати за весь термін дії договору оренди. Рахунок за комунальні послуги за мою попередню квартиру буде направлений мені за новою адресою.

Сходи-це частина моєї квартири.

Ні. Сходи-це місце загального користування, бо нею користуються всі мешканці. Доречно загального користування слід ставитися дбайливо.

Я як орендар можу вибрати наступного орендаря на своє місце.

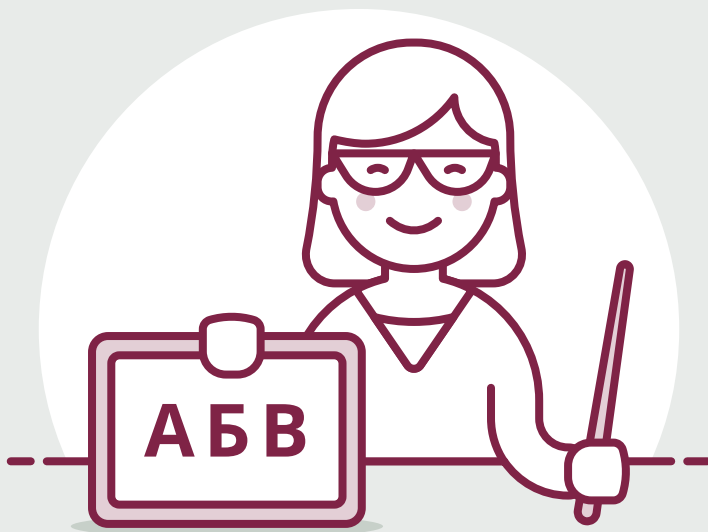
Ні. Я можу порекомендувати компанії GESOBAU кого-небудь, хто цікавиться моєю квартирою. Але саме GESOBAU вибирає наступного орендаря.

Якщо я дам домовласнику трохи грошей, то знайду нову квартиру швидше.

Ні. Це спроба дачи хабара і протизаконно. Ми зобов'язані повідомляти про такі порушення. Крім того, ми не беремо комісію, тобто орендар не платить будь-яких комісійних.

5

АЛФАВІТ ОРЕНДАРЯ



Б

БАЗОВА (ЧИСТА) ОРЕНДНА ПЛАТА

Базова орендна плата, або чиста орендна плата, залежить від площі та місця розташування моєї квартири, а також від року побудови будівлі. В неї не включені будь-які → **додаткові розходи** на комунальні послуги та обслуговування (вони включені в → **валову орендну плату**).

БЕЗАКЦЕПНЕ СПИСАННЯ ЗАСОБИ

Цей процес також називається мандатом єдиного європейського платіжного простору SEPA. Він дозволяє GESOBAU знімати орендну плату з мого банківського рахунок. Мені ні про що не потрібно турбуватися: оренда завжди буде оплачена вчасно, якщо у мене на рахунку достатньо гроші. Це також дозволяє мені уникнути повідомлень про прострочення платежу.

В

ВАЛОВА ОРЕНДНА ПЛАТА

Валова орендна плата це загальна сума орендної плати, яку необхідно вносити за свою квартиру щомісяця. Вона складається з → **базової орендної плати** і → **додаткових витрат** на комунальні послуги та обслуговування. **Додаткові витрати** являють собою предоплату чистих і валових комунальних витрат. Сюди входять, наприклад, витрати на опалення та обслуговування саду.

Д

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛА

У договорі оренди прописані мої права та обов'язки, а також права та обов'язки домовласника. Договір оренди та інші важливі документи мені надаватиме → **менеджер по роботі з клієнтом**. Мені необхідно

зберегти договір оренди у надійному місці.

ДОДАТКОВІ ВИТРАТИ (НА КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ)

Додаткові витрати це ті витрати, які GESOBAU несе у зв'язку з утриманням будинку. Існує 17 видів додаткових витрат на комунальні послуги та обслуговування: чистих і валових. Сюди входять витрати на опалення та гарячу воду, вивезення сміття та прибирання будинку. Всі додаткові витрати (на комунальні послуги та обслуговування) обумовлюються в договорі оренди.

ДОЗВІЛ НА СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО

Дозвіл на соціальне житло (Wohnberechtigungsschein) це офіційний документ. Право на отримання дозвіл на соціальне житло залежить від обсягу мого доходу. Дозвіл дає мені прав на соціальне житло. Соціальне житло оплачується державою. Додаткову інформацію

можна отримати на сайті www.berlin.de або в відділі обслуговування громадян Берліна (Bürgeramt).

З

ЗАСТАВА

Застава служить для домовласника свого роду гарантією. Якщо я в якийсь момент з'їду, а в квартирі залишаться якісь пошкодження, домовласник може утримати з цього застави відповідну суму. Розмір застави дорівнює → **чистої арендної плати** за три місяці.

ЗАХИСТ ВІД ПРИМУСОВОГО ВИСЕЛЕННЯ

Домовласник не може розірвати договір оренди без причини. Але договір може бути розірваний, наприклад, якщо ви не оплачуєте оренду, або якщо ви не дотримуєтеся правила проживання і це серйозно порушує спокій інших мешканців.

К

КАБЕЛЬНЕ ПІДКЛЮЧЕННЯ

У моєї квартирі є ширококомпове інтернет з'єднання. У GESOBAU заключен контракт з провайдерами PYUR і Vodafone Deutschland. Вони забезпечують підключення до Інтернету.

Відповідна плата включена в експлуатаційні витрати на житло. Я можу дивитися безліч каналів, в тому числі зарубіжних.

КОСМЕТИЧНИЙ РЕМОНТ

Орендарі можуть проводити косметичний ремонт після → **розірвання** договору оренди. Це може включати в себе такі роботи, як поклейка шпалер і фарбування. В моєму договорі оренди прописується, чи потрібно мені виконати який-небудь ремонт і які роботи повинні бути виконані. Якщо у мене виникнуть питання, я можу зв'язатися з домовласником.

М

МЕНЕДЖЕР ПО РОБОТІ З КЛІЄНТОМ

Якщо у мене виникнуть питання про мій → **договор оренди** або правила проживання, я можу зв'язатися зі своїм менеджером по роботі з клієнтами через додаток, по електронній/звичайній пошті або по телефону. Контактні дані вказані в моєму договорі оренди або у правилах проживання.

О

ОБ'ЄКТИ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ

Сходові прольоти, двір, пральня, сад і дитячий майданчик призначені для всіх мешканців. Тому важливо бути уважним до інших мешканцям, не зберігати там речі і утримувати в чистоті місця загального користування.

ОПЛАТА ЖИТЛА – ДЕРЖАВНА ДОПОМОГА

У Німеччині є право на отримання житлової допомоги, якщо свого доходу недостатньо для оплати аренди. Допомога на оплату житла призначена для покриття житлових витрат. Вона видається на підставі Закону Німеччини про житлових посібниках (Wohngeldgesetz, WoGG). Додаткову інформацію можна отримати на сайті service.berlin.de або в відділі обслуговування громадян Берліна (Bürgeramt).

П

ПОСТІЙНЕ ПЛАТІЖНЕ ДОРУЧЕННЯ

Постійне платіжне доручення – це звичайний автоматичний переказ грошей. З його допомогою можна щомісяця оплачувати оренду без необхідності ходити в банк, щоб перевести гроші. Для внесення орендної плати можна використовувати

постійне платіжне доручення або дозвіл на **→ безакцептне списання коштів**.

Зверніть увагу, що для цього на рахунок має бути достатньо грошей.

ПРОГРАМА

Додаток GESOBAU Berlin – це зручний спосіб зв'язку з GESOBAU, якщо необхідно повідомити про пошкодження або задати питання. З його допомогою орендарі також можуть переглядати свої поточні показання лічильника опалення та води.

Р

РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

Якщо я хочу виселитися, необхідно повідомити про цьому письмово. Про свій намір слід повідомити за три календарних місяця до передбачуваної дати розірвання договору. Тільки після закінчення цього періоду договір оренди є закінченим. Якщо

я орендую житло з іншими людьми, всі сторони договору оренди повинні підписати повідомлення про розірвання договору. В іншому випадку він буде недійсний.

РОБІТНИК – ДОГЛЯДАЧ БУДИНКІВ/МЕНЕДЖЕР ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ

Доглядачі будинків/менеджери житлових комплексів виконують ряд завдань, включаючи перевірку об'єктів.

РАХУНОК ЗА ОПАЛЕННЯ

Рахунок за опалення виставляються щорічно. В ньому вказуються здійснені мною платежі і проводиться розрахунок фактичного споживання. Тобто мені або доведеться доплатити різницю, або залишок буде зарахований мені на майбутнє.

6

МОЯ КОНТАКТНА ОСОБА В GESOBAU



ДОДАТОК GESOBAU BERLIN

За допомогою безкоштовного додатку я можу в будь-який час повідомити про пошкодження, переглянути показання лічильників опалення та електрики і знайти всі дані, що цікавлять мене про договір оренди. Його можна завантажити з App Store або Google Play Store.

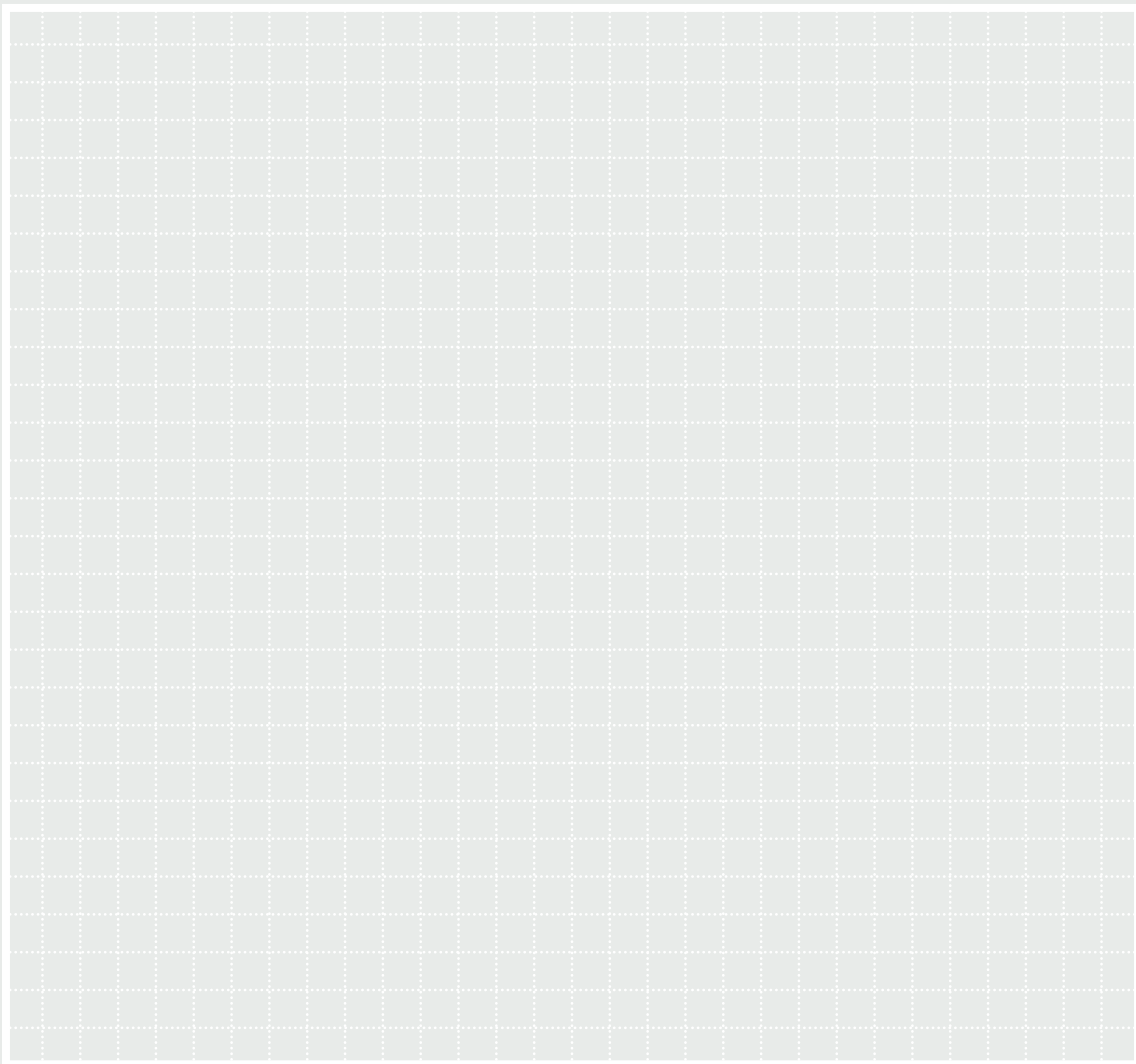
ЦІЛОДОВОБА ГАРЯЧА ЛІНІЯ

Гаряча лінія працює цілодобово і без вихідних за номером (030) 4073-0. Я можу безпосередньо зв'язатися зі своїм менеджером по роботі з клієнтами з понеділка по четвер з 9:00 до 17:00 і в п'ятницю з 9:00 до 14:00.



АДРЕС
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin
(Берлін)

МОЇ ЗАПИСИ



ВИХІДНІ ДАНІ

Видавництво:

GESOBAU AG, Stiftsweg 1,
13187 Berlin,
www.gesobau.de

Керівники проекту:

Jasmin Hollatz (відповідальний за друк),
Birte Jessen (керівник відділу корпоративних
комунікаціях)

Текст:

GESOBAU AG

Концепція, верстка і друкарський набір:

Studio GOOD, Berlin

Друк:

Druckhaus Sportflieger

Ілюстрації:

Studio GOOD

www.gesobau.de

